

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### AQUALIA

#### 34540 BALARUC LES BAINS

Le **mercredi 28 octobre 2020** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis RESIDENCE AQUALIA SALLE GEORGES BRASSENS 225 AVENUE DES HESPERIDES 34540 BALARUC LES BAINS

#### Copropriétaires présents et représentés:

Mr ARRIGHI Louison Alain (138) - M ou Mme BENOIT-ROTH Christine-Jerome (102) - Mme BOUSQUAINAUD BONICHON Josette (93) - M ou Mme CLERMONT Bernard (134) représentant M ou Mme LAPORTE Stephane (189) - Mr COSTANTIN Olivier (66) - Mme DELGADO Christine (69) représentant M ou Mme VALZY Francis (113) - Mr FILLIETROZ Bruno (66) - Mr FLEURET Daniel (132) - M ou Mme GARREL Alexandre (69) - Mr GOURNAY Serge (125) - M ou Mme GRANIER Christian (132) représentant M ou Mme DIEBOLT Marc (134) - SCI HAMON BALARUC (170) - Mme HENRARD Sylvie (33) - M ou Mme HUMBERT Paul (90) représentant M ou Mme AIMES Charles (149), M ou Mme FLORIS Bruno (69), Mme GAFFIOT Simonne (93), Mr GRES stephane (96), M ou Mme MONA Louis (173) - SARL IMMO-INVEST (1546) - M ou Mme JEANTET Alain (66) - M ou Mme KASTLE Michel (159) représentant M ou Mme MENDES CABRAL Hilario (60), M ou Mme SENGELEN Jean-Marie (102) - M ou Mme LEAU Christian (99) - Mme MARCONI Christine (96) représentant Mme STEVENIN Valérie (57) - Mr MARTIN Thierry (66) - M ou Ml MONIER - TRESCARTES Stéphane - Aurélie (128) - Mr NIORT Jacques (140) - Melle PONTIER Camille (36) - M ou Mme RIVIERE Jean Louis -Patricia (69) - M ou Mme ROMERO Joseph (149) - Mme TEYSSEYRE Monique (69) représentant M ou Mme BOURGUIGNON Jean (128), M ou Mme HOULES Jean-Pierre (96), Mr PETIT Francis (116) - Mme THOMAS Pauline (72) - M ou Mme VIALA Bruno (122) - Mr WEINSTOERFFER Bernard (66) - M ou Mme WITTMANN Claude (96) - M ou Mme ZINE Azel (146) -

**sont présents ou représentés : 45 / 92 copropriétaires, totalisant 6119 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BELLOT Aurélie (96), Mme BENOIT Barbara (66), M ou Mme BERTHELOT-GALINDO Pierrick-Elodie (96), Mr BRUNEL Simon Jean (87), M ou Mme CACHOULET Christophe (96), Mme CASTRO Laetitia (60), IND CHAUCHOY-GAUDIN Nicolas & Julie (134), IND COQUARD/MARDON David & Cécile (122), Mme COULONDRE Catherine (87), Mr DAO CASTELLANA Daniel (66), Mme DARGENT Maurine (57), Mme DEBEVERE Monique (96), Mr ECANVIL Fabien (87), Mme FAESS Michele (45), M ou Mme FERNANDEZ - LEMARQUIS Cyril - Agnes (60), M ou Mme FRUCTUOSO Christian (113), Mr GAYOT Mickael (66), Mr JELSCH Alain (33), Mr JOB Jean-Calvin (66), Mr JULIEN Georges (69), M ou Mme KHIREDDINE Jean-Pierre (96), Melle MAREST Géraldine (137), M ou Mme MASLARSKI Milan (93), M ou Mme MATRAY Jacques (96), Mr MENOITA DOS SANTOS Joaquim (96), Mme MICHEL Caroline (75), Mr MULIN Didier (99), Mr NEYRET Christian (66), M ou Mme NOGUERRA-D AGOSTIN Franck-Carine (69), Mr OLIVIER Christophe (60), IND PENINA/GONZALEZ Aurore & Joachim (57), Mme PICOT DE MORAS D ALIGNY Françoise (188), Mme PONTIER Stephanie (66), SARL RAMON M ET V (57), M ou Mme RIF J.Michel (137), M ou Mme ROBIN Patrick (96), Mme ROMERO Fanélie (69), M ou Mme SAHOULI Hacène (116), Mme SERVIGNAT Claire (66), Mme SERVIGNAT Maureen (69), Mme SOULIGNAC Stéphanie (75), Mr TARDY Gilles (93), Mme TEISSEIRE Magaly (33), Mr UTEN Jan Peter (66), Mr VADILLO Corentin (33), M ou Mme VIDAL-TORRE Jose (102), Mr WENDLING Guillaume (69),

**sont absents ou non représentés : 47 / 92 copropriétaires, totalisant 3881 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### Question n° 01

#### Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du président de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de Président de séance : **M HUMBERT Paul.**

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **6119 / 6119** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 02

#### Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election de scrutateur

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de scrutateurs : **Mme MARCONI Christine**

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **6119 / 6119** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 03

#### Constitution du bureau de l'assemblée générale - Election du secrétaire de séance

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures en présence désigne, en qualité de secrétaire : **LE SYNDIC.**

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **6119 / 6119** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 04

#### Approbation des comptes de l'exercice clos

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire à savoir:

-150 424.08€ pour l'ensemble des charges courantes de copropriété

-23 089.94€ pour l'ensemble des travaux d'ascenseurs votés

- sans réserve ;

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **44** copropriétaire(s) totalisant **4573 / 4573** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1546 / 6119** tantièmes.  
Se sont abstenus : IMMO-INVEST (1546),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 05

##### **Nomination de la SAS SGIT GESTION en qualité de syndic**

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le contrat de syndic arrivant à échéance le 31/12/2020, il est nécessaire de le voter. Le contrat de syndic est joint à la convocation

L'Assemblée générale, après avoir délibéré et pris connaissance des clauses et conditions du contrat joint à la présente convocation, nomme la SAS SGIT GESTION, en qualité de syndic de la résidence Aqualia , pour une durée de **2 ans**, à compter du **01/01/2021** et jusqu'au **31/12/2022**. **Pour 15 000€ sans augmentation d'honoraires.**

**M HUMBERT est missionné pour la signature de ce contrat.**

Arrivent en cours de résolution : CACHOULET Christophe (96) (10:42:00) - RIF J.Michel (137) (10:42:00) -

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4559 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1757 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **36 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : PONTIER Camille (36),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **4559 / 6316** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1757 / 6316** tantièmes.  
Ont voté contre : BOURGUIGNON Jean (128), CACHOULET Christophe (96), DELGADO Christine (69), DIEBOLT Marc (134), FILLIETROZ Bruno (66), GOURNAY Serge (125), GRANIER Christian (132), HENRARD Sylvie (33), HOULES Jean-Pierre (96), KASTLE Michel (159), MENDES CABRAL Hilario (60), PETIT Francis (116), RIF J.Michel (137), SENGELEN Jean-Marie (102), TEYSSEYRE Monique (69), VALZY Francis (113), VIALA Bruno (122),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **36 / 6352** tantièmes.  
Se sont abstenus : PONTIER Camille (36),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

## Question n° 06

### Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, à la somme de **163 991€ TTC**, pour l'ensemble des charges courantes de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **43** copropriétaire(s) totalisant **6026 / 6095** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **69 / 6095** tantièmes.

Ont voté contre : RIVIERE Jean Louis -Patricia (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **257 / 6352** tantièmes.

Se sont abstenus : COSTANTIN Olivier (66), FILLIETROZ Bruno (66), GOURNAY Serge (125),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

## Question n° 07

### Décision à prendre concernant la mise en place de la visio conférence et/ou de l'audioconférence pour la participation aux prochaines assemblées générales

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

La possibilité pour un copropriétaire de participer à une assemblée générale via visioconférence est définie par le décret 2019-650 du 27 juin 2019, dans le cadre de l'article 17-1 A de la loi Elan.

L'article 6 du décret du 27 juin 2019 qui a modifié l'article 13 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il revient à l'assemblée générale de décider les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par voie électronique.

Cet article précise que l'assemblée générale peut se faire par visioconférence ou audioconférence, voire par tout moyen de communication électronique.

La seule exigence est que la solution utilisée permette de s'assurer de l'identité de chaque participant. Le coût de l'intervention sera supporté par le syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser la mise en place de la visioconférence et ou de l'audioconférence pour la participation aux assemblées générales sous réserve que le coût ne dépasse pas la somme de **150€**

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **5659 / 6134** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **475 / 6134** tantièmes.

Ont voté contre : CLERMONT Bernard (134), GRANIER Christian (132), NIORT Jacques (140), RIVIERE Jean Louis -Patricia (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **218 / 6352** tantièmes.

Se sont abstenus : VIALA Bruno (122), WITTMANN Claude (96),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

## Question n° 08

### Décision à prendre concernant la réfection peinture partielle de la résidence

Clé: Charges Générales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Historique:

Suite à la visite sur place avec le conseil syndical, il a été noté que plusieurs endroits méritent une réfection partielle en peinture (Portes ascenseurs, peintures au sol des escaliers coursives ...) une partie sera prise en charge dans le cadre des déclarations sinistres dégâts des eaux.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'historique;

et après avoir délibéré

- décide de procéder aux travaux de réfection peinture partielle de la résidence

-vote un budget de **15 000€**

Différents devis seront présentés au conseil syndical pour validation.

- L'assemblée générale décide de planifier les travaux à la date suivante : dès que possible

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis en tantièmes général

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

-Nombre d'appels de fonds : **1**

-Dates des appels de fonds : **01/01/2021**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **4361 / 4588** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **227 / 4588** tantièmes.

Ont voté contre : GOURNAY Serge (125), HENRARD Sylvie (33), RIVIERE Jean Louis -Patricia (69),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1764 / 6352** tantièmes.

Se sont abstenus : IMMO-INVEST (1546), VIALA Bruno (122), WITTMANN Claude (96),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 09

#### **Décision à prendre pour les travaux de remplacement du filtre à sable de la piscine par la société A l'eau de source**

Clé: Charges piscine/fitness

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de la société A l'eau de source pour un montant de 2 131.20€ TTC;

et après avoir délibéré

- **décide de procéder aux travaux de remplacement du filtre à sable de la piscine**

-vote un devis de **2200€**

**-l'assemblée demande au syndic de faire établir un deuxième devis qui sera soumis au conseil syndical pour validation.**

- L'assemblée générale décide de planifier les travaux à la date suivante :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des tantièmes piscine/fitness

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

-Nombre d'appels de fonds : **1**

-Dates des appels de fonds : **01/01/2021**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5253 / 5343** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **90 / 5343** tantièmes.  
Ont voté contre : RIVIERE Jean Louis -Patricia (90),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **393 / 5736** tantièmes.  
Se sont abstenus : IMMO-INVEST (118), VIALA Bruno (157), WITTMANN Claude (118),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 10

##### **Point sur la toiture et mise en eau par Proméo**

Clé: *Charges Générales*

Résolution non soumise à un vote.

Historique:

Lors de la dernière assemblée générale,

Un accord amiable a été trouvé entre les copropriétaires et Promeo sur la proposition suivante à savoir :

Promeo s'est engagé à la réalisation de travaux de reprises de la toiture terrasse conformément au devis de la société AZ Etanchéité pour un montant de 8360 €TTC

Contrôle par un bureau spécialisé de l'efficacité de ces reprises par la mise en eau de chaque toiture

La reprise des trainasses VMC

Remboursement des frais des deux expertises pour un montant de 3984 TTC

A ce jour, les travaux de reprises de la toiture terrasse ont été réalisés, seul la mise en eau reste à être effectuée.

Après plusieurs relances et mise en demeure de la part du syndic, une date devrait être fixée courant octobre.

**L'assemblée générale en prend acte.**

#### Question n° 11

##### **Point sur le sinistre Catastrophe naturelle**

Clé: *Charges Générales*

Résolution non soumise à un vote.

Historique:

Après les inondations du 22 et 23 octobre 2019, une déclaration de sinistre catastrophe naturelle pour, fissures, mouvement de terrain et infiltrations a été faite auprès de l'assurance de la copropriété.

un expert a été missionné, sans retour de sa part à ce jour malgré plusieurs relances.

Sans retour de sa part sous 10 jours, une mise en demeure lui sera adressée.

**L'assemblée générale en prend acte.**

#### Question n° 12

##### **Questions diverses (sans vote)**

Clé: *Charges Générales*

Résolution non soumise à un vote.

- Tour d'horizon des points intéressants l'ensemble des Copropriétaires

**- Les copropriétaires présents ou représentés, sont forts mécontents de la non-disponibilité du service propriétaire Odalys qui ne leur fourni jamais de réponses ( Téléphonie, mails, courriers ...)**

**- Les copropriétaires présents ou représentés, n'ont jamais reçu les bilans d'exploitations (loi Novélie)**

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.  
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.  
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.**

*DISPOSITIONS LEGALES :*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**  
M ou Mme HUMBERT Paul

**Les scrutateurs**  
Mme MARCONI Christine

**Le secrétaire**  
LE SYNDIC

Copie littérale et conforme à l'original manuscrit signé en séance

SAS SGIT GESTION  
Capital : 304 898,03 €  
Les Pléiades 1 Bat C  
860 Avenue René Descartes  
CS 40362 - 13799 Aix en Provence cedex 3  
RCS Aix B 331 813 451  
**SGIT GESTION**  
SAS au capital de 304 898,03€  
RCS-Aix 331 813 451  
Les Pléiades 1 - Bat C - 860 Rue René Descartes  
CS 40362 - 13799 AIX EN PROVENCE CEDEX 3

## VOS INTERLOCUTEURS

➤ Pour les points concernant les parties communes de la Copropriété :

SGIT GESTION

- CADEAU Sylvie 04.42.25.88.45  
Gestionnaire de Copropriété [cadeau.s@sgitgestion.com](mailto:cadeau.s@sgitgestion.com)
- AYME Jessica 04.42.25.88.46  
Comptabilité [ayme.j@sgitgestion.com](mailto:ayme.j@sgitgestion.com)
- DEVISI Marion 04.42.60.69.73  
Secrétariat [devisi.m@sgitgestion.com](mailto:devisi.m@sgitgestion.com)

➤ Pour les points concernant les relations contractuelles (bail) avec la Société ODALYS :

Sur la résidence

- Téléphone 04.67.51.79.79
- @mail [aqualia@odalys-vacances.com](mailto:aqualia@odalys-vacances.com)

Au siège

- Service propriétaires 04.42.25.88.99

➤ Pour les points concernant le Conseil Syndical :

- M. HAMON (SCI HAMON BALARUC) [laurent.hamon2@sfr.fr](mailto:laurent.hamon2@sfr.fr) (Président)
- Mme MARCONI [chmarconi@free.fr](mailto:chmarconi@free.fr)
- M. HUMBERT [c-p.humbert@orange.fr](mailto:c-p.humbert@orange.fr)
- M. GRANIER [chrix34@laposte.net](mailto:chrix34@laposte.net)